



## Önne 446

**Län**  
Västra Götaland

**Område**  
Henån

**Utgångspris**  
1 795 000 kr

**Kommun**  
Orust

**Tomtarea**  
2304 m2

**Typ**  
Fritidshus

**Boarea**  
48 m2

## Rymligt boende med gästhus, stor trädgård och nära havet!

Charmigt, hemtrevlig och mångsidig fastighet med gott om utrymme för både familjeliv, gäster och egna projekt. Här väntar ett rofyllt läge med en stor, grönskande och insynsskyddad trädgård – idealisk för odling, lek och lata dagar i solen. Samtliga tre byggnader på tomten har egna altaner med uteplatser, vilket skapar flera härliga miljöer att vistas i, oavsett säsong.

Utöver bostadshuset finns två välplanerade gäststugor som erbjuder full utrustning med kök, sovrum, sällskapsytor och badrum – perfekt för övernattande gäster, generationsboende eller uthyrning. Det ena gästhuset har golvvärme för extra komfort, medan det andra erbjuder flexibla sovutrymmen. Här finns också en charmig lekstuga och ett praktiskt uthus med tvättmaskin, redskapsförråd och utedass. I huvudbyggnaden finns här även en avfuktare under husgrunden (Woods). Stora huset samt gästhus 1 har 2 resp 1 utfallsmarkiser. En robotgräsklippare (Husqvarna) som ingår i köpet tar hand om gräsmattan.

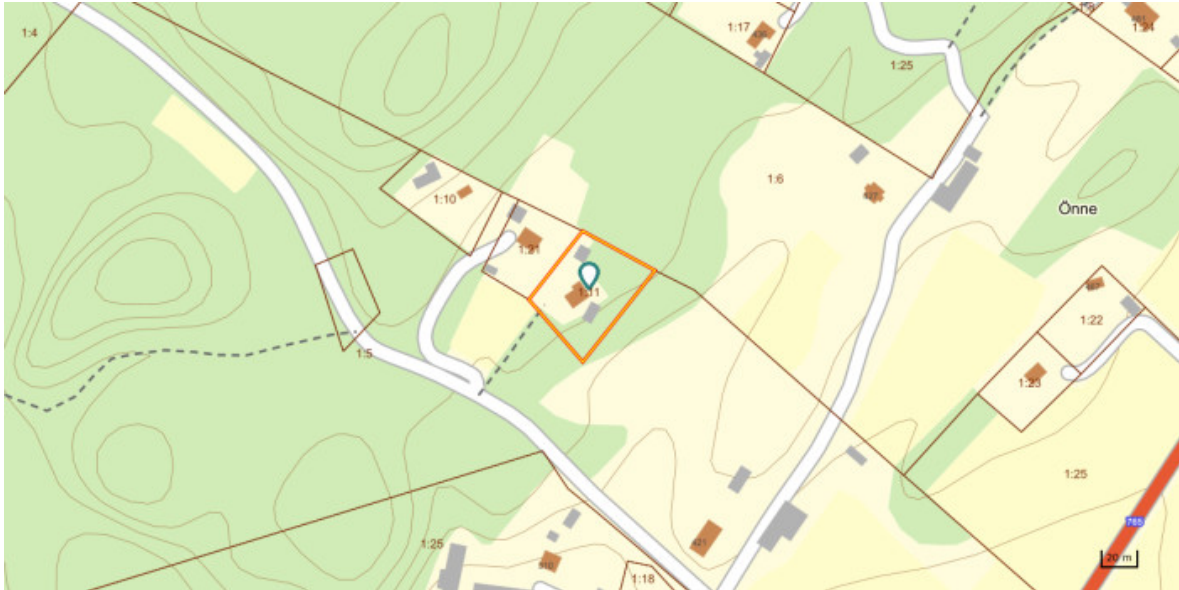
För naturälskaren är detta rena paradiset – omgivningarna är rika på kantareller och bjuder på enastående svampmarker direkt utanför dörren.

Välkommen till Örne – ett rofyllt och lantligt område strax utanför Henån på vackra Orust. Här bor du med naturen som granne, omgiven av grönska och med närhet till både skog och hav – perfekt för dig som söker ett lugnt och harmoniskt boende. Endast 3 kilometer bort ligger Henån, ett levande samhälle med full service. Här hittar du bland annat fiskaffär, bibliotek, klädbutik, matvaruaffärer, thairestaurang och systembolag. För den båtintresserade finns även stora hamnar för fritidsbåtar, vilket gör området extra attraktivt för dig som vill ha tillgång till skärgårdsliv och salta bad. Här får du en plats där det lantliga möter det bekväma – med naturen, havet och servicen runt hörnet.

Välkommen på visning!

# Välkommen





## Beskrivning

### HALL

Välkomnande hall med goda ytor för avhängning av kläder och skor. Genomgående laminatgolv i hela huset ger ett enhetligt och lättstädat intryck.

### KÖK

Ljust kök med glasluckor och generös förvaring. Stilrent kaklat stänkskydd. Utrustat med spis, ugn, fläkt, kyl, frys och diskmaskin. Härifrån nås även utgången till uteplatsen, vilket skapar en fin koppling mellan inne- och utemiljön.

### VARDAGSRUM

I öppen planlösning mot köket finns plats för ett matbord vid fönstret. Rummet präglas av en trivsamt och varm atmosfär tack vare den värmande kaminen.

### SOVRUM 1

Rymligt sovrum med plats för säng och tillhörande möbler. Garderob erbjuder praktisk förvaring.

### SOVRUM 2

Även här finns plats för säng och möbler samt garderob för förvaring.

### BADRUM

Funktionellt badrum med förbränningsstoalett, helkaklad dusch, laminatgolv och vit träpanel som ger en ljus och fräsch känsla.

# Övriga byggnader

---

## Gäststuga 1

En trevlig och välplanerad stuga om cirka 40 kvm med allt som behövs för ett bekvämt boende. Här finns ett fullt utrustat kök med diskmaskin, spis, ugn, fläkt, mikro och kyl/frys. Stugan rymmer två separata sovrum, ett vardagsrum samt en matplats i anslutning till köket. På loftet finns plats för två 90-madrasser – en perfekt sovplats för barn eller gäster. Badrummet är utrustat med dusch och förbränningstoilet. Trägolvlöper genom kök och matdel, medan sovrum, badrum och allrum har skön golvvärme. Utanför finns en altan med uteplats för avkoppling i solen.

## Gäststuga 2

Den andra gäststugan, även den om cirka 40 kvm, erbjuder ett öppet allrum och ett mindre kök utrustat med kyl, frys, spis och ugn. Här finns två sovrum – ett med plats för dubbelsäng och ett större sovrum där en avdelad sovdela ger plats för två mindre sängar eller ytterligare en dubbelsäng. Badrummet är utrustat med mulltoalett och diskho. Stugan har genomgående trägolv och en tillhörande uteplats i form av altan – en perfekt plats för att njuta av sommarkvällen i lugn miljö.

## Lekstuga

På tomten finns en charmig liten lekstuga – en dröm för de yngre familjemedlemmarna och en fin detalj som bidrar till den hemtrevliga känslan. Här finns plats för lek, kreativitet och fantasi i en trygg och naturnära miljö.

## Uthus

Ett praktiskt uthus rymmer både tvättmaskin och redskapsförråd, vilket ger goda förvaringsmöjligheter för trädgårdsredskap, verktyg och annat du vill ha nära till hands. Här finns även ett klassiskt utedass.

## Gemensamhetsanläggningar

---

Beteckning: NADDEBACKEN GA:2

Förvaltning: Torps-bro samfällighetsförening

Ändamål: Väg

## Övrig information

---

Viss lösöre kan ingå efter överenskommelse med säljaren.

## Fritidshus

---

Fritidshuset nyttjas som fritidsboende en begränsad del av året, sammanlagt mindre än 4 månader per år och är därmed undantagen från kravet för energideklaration.



# Friskrivning Dolda fel

---

Fastigheten säljs med friskrivningsklausul.



## Kostnader

---

### Fastighetsavgift

6608 kr / år

---

### Driftskostnader

- Försäkring: 7400 kr/år
  - Sophämtning: 2800 kr/år
  - Uppvärmning: 27000 kr/år  
- *Inklusive hushållsel*
  - Sotning: 400 kr/år  
- *Enligt schablon.*
- 

**Total driftskostnad:** 37600 kr/år

## Säljarens upplysningar

---

- **Finns erforderliga bygglov samt slutbevis/slutbesked för uppförda byggnader?**

Ja, för huvudbyggnaden. För den byggnaden med loft fanns ett löfte om ytterligare byggnation av ett hus med max 32 m2 och den sista byggnaden är en friggebod. Byggnaderna är uppförda 1965, 2005 och 2015

- **Finns det anmärkningar från sotare, Byggnadsnämnden, Miljöförvaltningen etc. beträffande oljetank, ventilation, eldstäder, rökgångar m.m.?**

Nej

- **Har du observerat defekter eller fel i byggnaden? T. ex. i dränering, isolering, väggar, tak etc.**

Ja, Men allt är åtgärdat

- **Har du uppmärksammat fel i vatten-, avlopp- eller elsystem?**

Nej

- **Finns det egen brunn till fastigheten? Om ja, har mängden vatten varit bristfällig för normal konsumtion eller av dålig kvalitet?**

Ja, Gott om bra vatten.

- **Har du renoverat eller gjort någon ny-, till- eller ombyggnad? Om ja, ange vad som är gjort och när.**

Ja, Kontinuerligt underhåll

- **Har du anlitat fackman för ovan åtgärder?**

Nej

- **Finns det några övriga brister i fastigheten som du har uppmärksammat?**

Nej

- **Hur många nycklar finns det till bostaden?**

4

- **Har någon nyckel gått förlorad?**

Nej

- **Finns det Parkslide på fastigheten eller i dess närhet? (Parkslide är en seglivad växt med mycket stark spridningskraft och liknar bambu till utseendet.)**

Nej



# Detaljerad fakta

---

## Fastighetsrättslig information

- Fastighetsbeteckning: Örne 1:11
  - Taxeringsvärde: 881 000
  - Taxeringskod: 220
  - Taxeringskod beskrivning: Småhusenhet, bebyggd
  - Pantbrev: 4 st, sammanlagt 285 000 kr
  - Gemensamhetsanläggningar / samfälligheter: NADDEBACKEN GA:2
  - Rättigheter: Förmån: OFFICIALSERVITUT 14-MYC-1024.1 VATTENTÄKT VATTENLEDNING
- 

## Information om objektet

- Boarea: 48 m<sup>2</sup>
  - Biarea: 2 m<sup>2</sup>
  - Antal våningar: 1
  - Avlopp: Stenkista
  - Bekvämligheter: Eldstad, Fiber, Uteplats
  - Grund: Torpargrund
  - Byggnadstyp: 1 plan, 1 plan med loft
  - Fasad: Trä
  - Fönster: Englas, Tvåglas
  - Parkering: Bilplats
  - Uppvärmning: Luftvärmepump, Vattenburen, Ved
  - Stomme: Trä
  - Tak: Papp
  - Vatten: Borrard brunn
  - Övriga utrymmen: Tvättstuga, Lekstuga, Friggebod, Förråd, Loft
  - Övrigt: Avfuktare under husgrunden (Woods)
  - Ventilation: Självdrag
-

 **Hittat din bostad?**

---

Då är det dags för budgivning! Budgivningen sker direkt via vår objektsbeskrivning.

Så här går det till:

- **Bli användare/logga in**  
Registrera dig som användare enkelt och snabbt från vår objektsbeskrivning.
- **Innan budgivning**  
På objektbeskrivningen visas om budgivning är påbörjad. Innan du kan börja måste budgivningsreglerna accepteras.
- **Påbörja budgivning**  
Lägg ditt bud och få löpande uppdateringar via mail och SMS tills budgivningen avslutas.
- **Efter avslutad budgivning**  
Meddelanden skickas ut till säljare och budgivare med budhistorik och kontaktuppgifter.

Mer information hittar du på objektbeskrivningen eller via kundtjänst på telefon 0770-81 00 38.

## Ansvarig mäklare



### Amgad Abu-Ramadan

Reg. Fastighetsmäklare

077-081 00 38

hemverket@highestate.se